

OFFICE MARKET OVERVIEW
MILANO E ROMA Q2 2017

Il Mercato

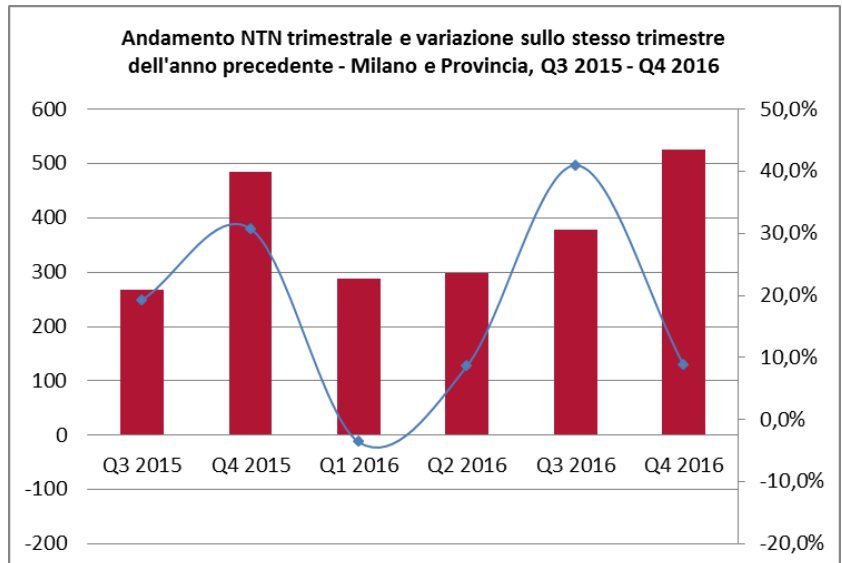
Complessivamente l'andamento del mercato ad uso uffici a Milano e Roma nei primi 6 mesi del 2017 ha rilevato un lieve calo dell'assorbimento rispetto allo stesso periodo del 2016, che d'altra parte aveva segnato un incremento del take-up, a seguito di una transazione atipica di particolare entità, nella città di Milano. Di seguito, un focus sui due principali mercati italiani, con riferimento a NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), canoni, rendimenti, take up e stock.





Andamento delle Compravendite

Le transazioni registrate nel corso del 2016 sono state 1.489, con una variazione del +12,5% rispetto a quelle rilevate nel 2015. Dopo un I trimestre 2016 in cui è stato registrato un calo di transazioni rispetto allo stesso trimestre del 2015 (-3,6%), nel II trimestre 2016 si sono registrate 298 transazioni, con una variazione del +8,7%, rispetto allo stesso trimestre del 2015 (274). Il III trimestre ha registrato il tasso di crescita trimestrale più alto degli



ultimi anni con un +40,8% rispetto al 2015, per un totale di 378 transazioni, mentre nel IV trimestre 2016 sono state registrate un totale di 526 transazioni, +8,8% rispetto allo stesso periodo del 2015.

Canoni

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e prime ripartiti per zona.

Il prime rent registrato al Q2 2017 è di 520 €/mq/anno*, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre dell'anno precedente, pari a 495 €/mq/anno.

Si precisa che i canoni prime subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

MILANO	RENT €/mq/a – Q2 2017	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT A REGIME
CBD e PN BD	410	520
Centro	380	450
Semicentro	265	340
Periferia	185	260
Hinterland	150	210

*La macrozona CBD e PN combina i valori del CBD-centro storico e quelli del Porta Nuova Business District.

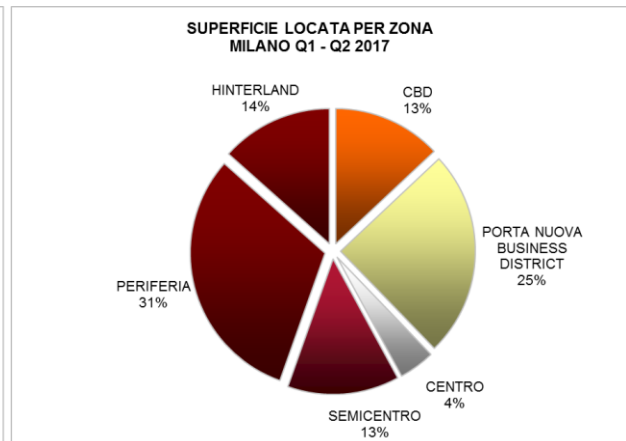
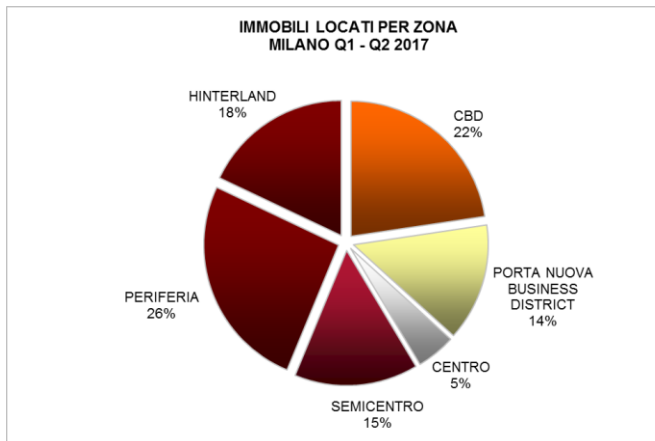
Rendimenti

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti stabili.

Il Prime Yield nella zona centrale di Milano si attesta intorno al 4,75% e arriva fino al 7,50% nell'hinterland.

MILANO	YIELDS (%) Q2 2017
	PRIME
CBD-Centro	4,75%
Semicentro	6,25%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%

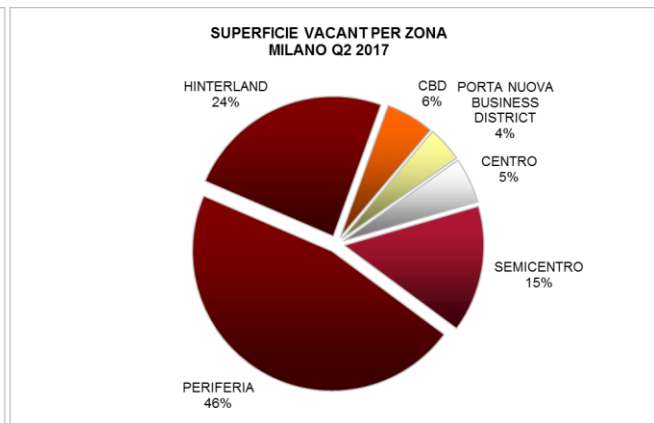
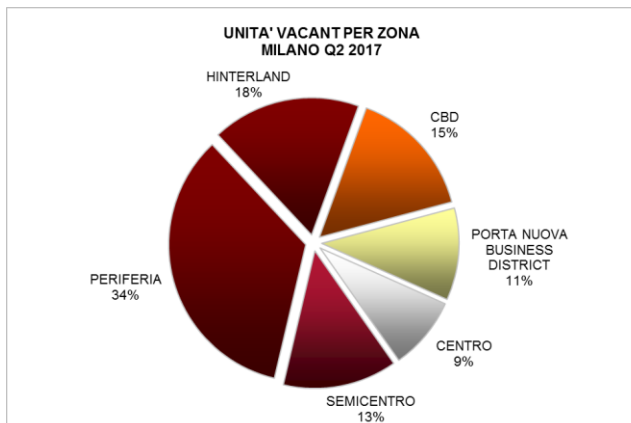
Take Up



Il take up stimato nel primo semestre 2017 è stato di circa 201.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella Periferia (26%); seguono il CBD (22%) e l'Hinterland (18%). In termini di superficie la Periferia (31%) e il Porta Nuova Business District (25%) rappresentano le quote più sostanziose.

Vacancy

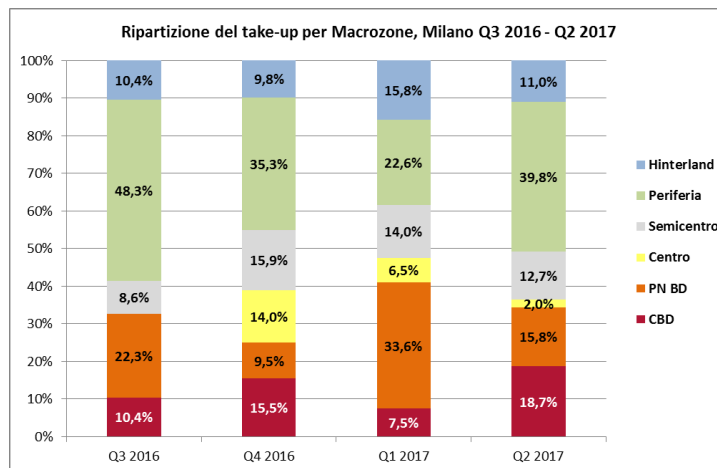
La vacancy complessiva stimata nell'area milanese è di circa 1,55 Milioni di mq. L'analisi disaggregata del territorio mostra una prevalenza dello sfitto, in termini di superficie, nella zona periferica della città, con il 46%, seguita dall'hinterland, con il 24% della vacancy totale.



Take Up per Macrozona

Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al take up declinato per macro zona.

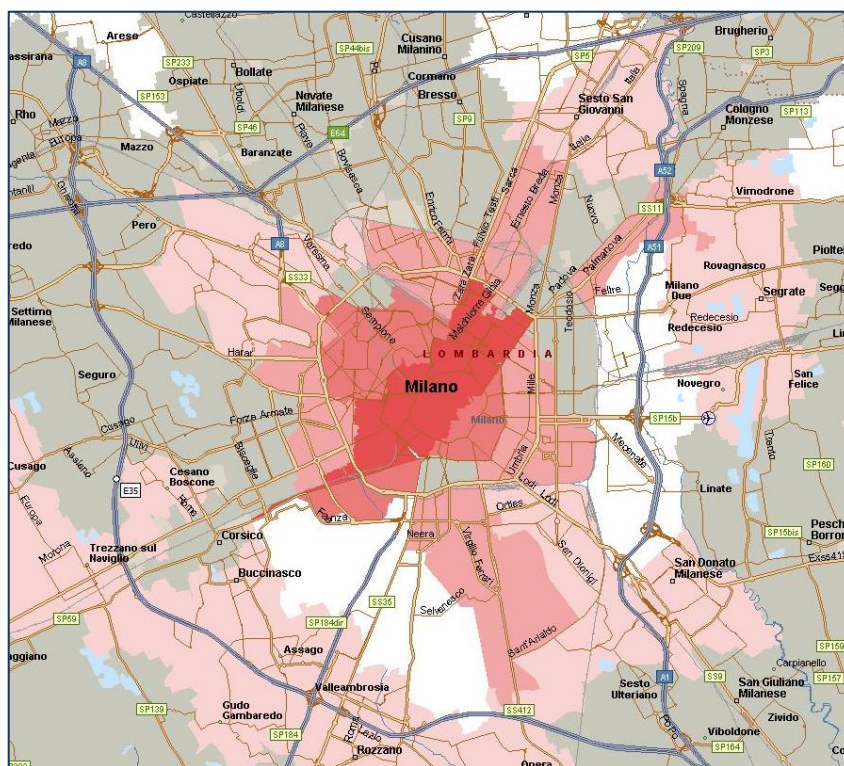
Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, il 39,8% del take up è stato registrato in Periferia e il 18,7% nel CBD; seguono il Porta Nuova Business District con il 15,8%, il Semicentro con il 12,7%, l'Hinterland con l'11% e il Centro con il 2%.



Mappa degli immobili locati

La presente mappa tematica è stata costruita sulla base di alcuni dei principali contratti di locazione stipulati negli ultimi 12 mesi nel comune di Milano e nei paesi dell'hinterland. La mappa distingue le zone in relazione al canone medio.

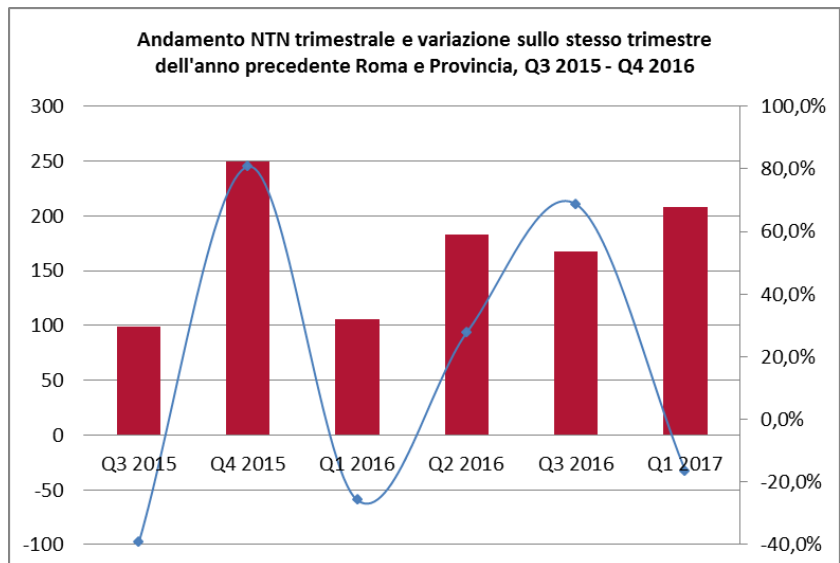
Zona	Dati	Totale
CBD	Conteggio di Indirizzo	44
	Somma di Superficie	43.420
	Media di Superficie	987
	Media di Canone	389
PN BD	Conteggio di Indirizzo	38
	Somma di Superficie	67.222
	Media di Superficie	1.769
	Media di Canone	341
Centro	Conteggio di Indirizzo	9
	Somma di Superficie	20.212
	Media di Superficie	2.246
	Media di Canone	407
Semi-centro	Conteggio di Indirizzo	32
	Somma di Superficie	43.749
	Media di Superficie	1.367
	Media di Canone	246
Periferia	Conteggio di Indirizzo	53
	Somma di Superficie	112.393
	Media di Superficie	2.121
	Media di Canone	187
Hinterland	Conteggio di Indirizzo	37
	Somma di Superficie	39.569
	Media di Superficie	1.069
	Media di Canone	153
Conteggio di Indirizzo totale		213
Somma di Superficie totale		326.565
Media di Superficie totale		1.533
Media di Canone totale		264





Andamento delle Compravendite

Nel corso del 2016 sono state registrate un totale di 664 transazioni, in aumento del +4,7% rispetto al 2015. Dopo un I trimestre 2016 in cui è stato registrato un calo di transazioni rispetto allo stesso trimestre del 2015 (-25,8%) e un II trimestre 2016 in cui le transazioni sono state 182, +27,7% rispetto al II trimestre del 2015, il III trimestre ha registrato una variazione del +68,7% rispetto al 2015, con un totale di 167 transazioni. Nel IV trimestre sono state registrate 208 transazioni, -16,4% rispetto alle 249 dello stesso periodo del 2015.



Canoni

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazioni medi e prime ripartiti per zona. In particolare, data la distribuzione degli immobili ad uso direzionale nella città di Roma, sono state individuate 4 macroaree quali, il centro, il semicentro, la zona Eur e la zona periferica, che racchiude anche i sottomercati Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra.

Il prime rent delle locazioni avvenute al Q2 2017 è di 400 €/mq/anno, dato in linea con quello rilevato nello stesso trimestre del 2016.

ROMA	RENT €/mq/a - Q2 2017	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	345	400
Centro	305	400*
Semicentro	270	340*
Eur	240	330
Periferia	130	210

**Il dato si basa sull'analisi di un numero esiguo di transazioni rilevate nella zona nel corso dell'ultimo anno e che hanno avuto come oggetto immobili prime.*

Si precisa che i canoni "prime" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. free rent, step-up ecc.).

Rendimenti

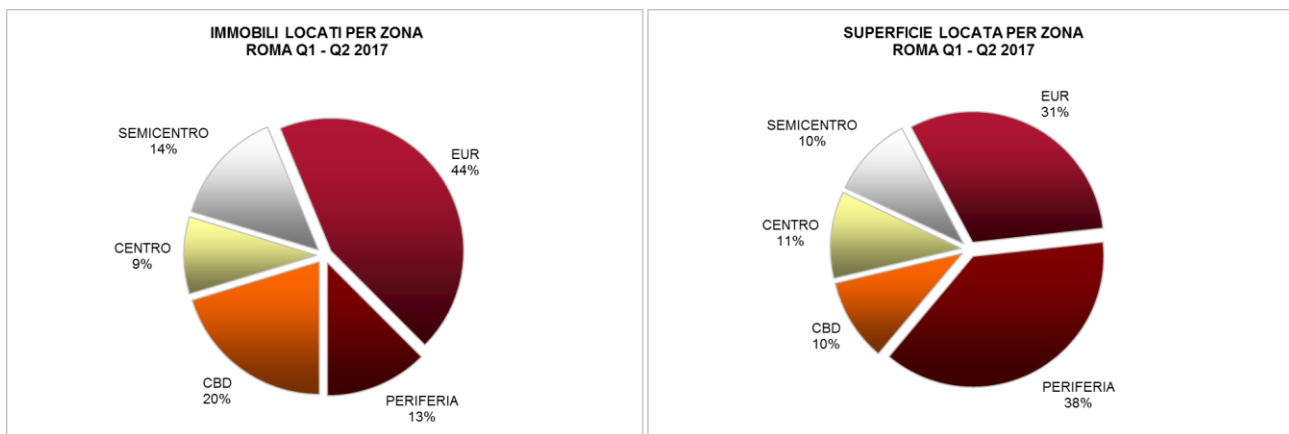
I valori dei rendimenti prime (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti stabili. In centro il rendimento si attesta sul 5,70%.

ROMA	YIELDS (%) Q2 2017
	PRIME
CBD-Centro	5,70%
Semicentro	6,50%
Eur	6,50%
Periferia	7,80%

Take Up

Il take up stimato nel primo semestre del 2017 è stato di circa 73.600 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

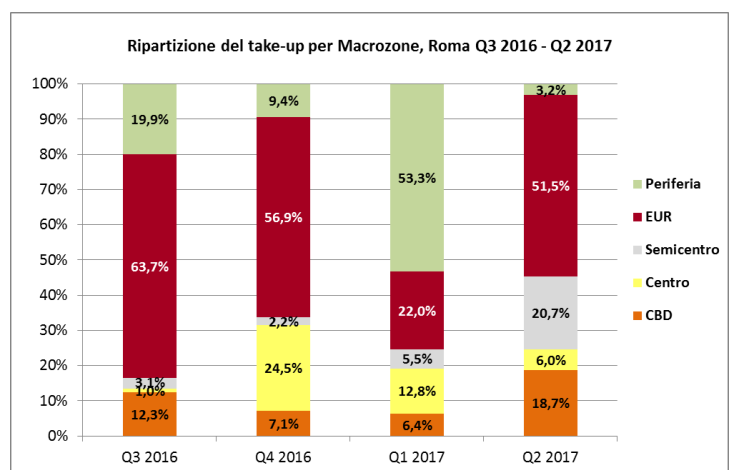
In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (44%), seguita dal CBD (20%). In termini di superficie troviamo, invece, la periferia in testa, con il 38% del totale della superficie locata.



Take Up per Macrozone

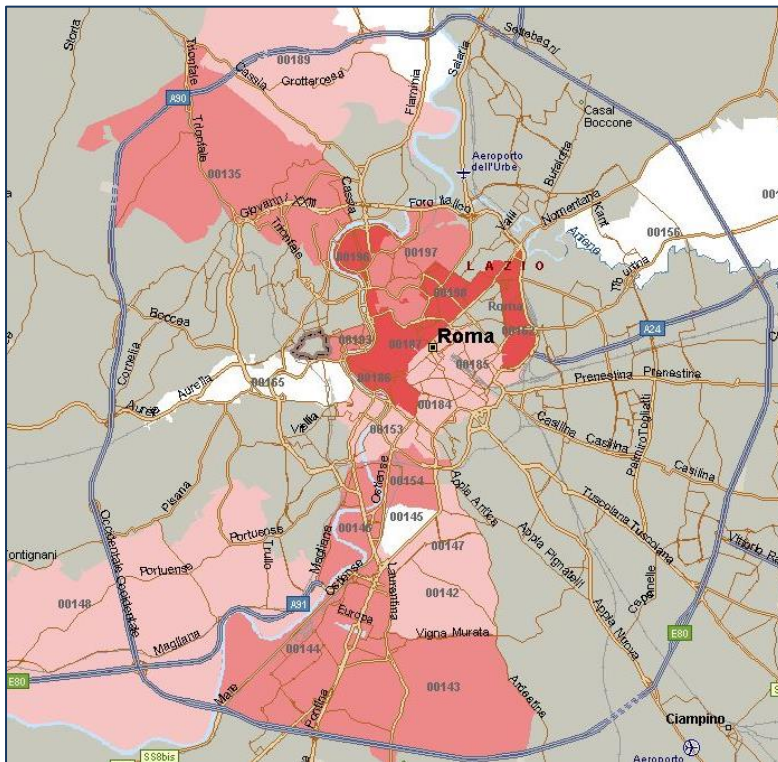
Il grafico mostra la serie storica degli ultimi 12 mesi relativa al take up declinato per macrozone.

Nel corso dell'ultimo trimestre in esame, la zona EUR risulta essere la macrozona di preferenza, facendo registrare il 51,5% del take up totale. Segue il Semicentro con il 20,7%, il CBD con il 18,7% e il Centro con il 6%. Più statica risulta invece la Periferia, che include anche le zone di Fiumicino Corridor, East Inner Gra e South-East Inner Gra (3,2%).



Mappa degli Immobili Locati

La presente mappa tematica è stata costruita sulla base di alcuni dei principali contratti di locazione stipulati negli ultimi 12 mesi nel comune di Roma. La mappa distingue le zone in relazione al canone medio.



Zona	Dati	Totale
CBD	Conteggio di Indirizzo	27
	Somma di Superficie	14.108
	Media di Superficie2	523
	Media di Canone	319
Centro	Conteggio di Indirizzo	13
	Somma di Superficie	18.304
	Media di Superficie2	1.408
	Media di Canone	263
Semicentro	Conteggio di Indirizzo	12
	Somma di Superficie	9.286
	Media di Superficie2	774
	Media di Canone	298
EUR	Conteggio di Indirizzo	53
	Somma di Superficie	65.268
	Media di Superficie2	1.231
	Media di Canone	231
Periferia	Conteggio di Indirizzo	7
	Somma di Superficie	8.418
	Media di Superficie2	1.203
	Media di Canone	136
Fiumicino Corridor	Conteggio di Indirizzo	5
	Somma di Superficie	21.520
	Media di Superficie2	4.304
	Media di Canone	202
East Inner Gra	Conteggio di Indirizzo	3
	Somma di Superficie	7.690
	Media di Superficie2	2.563
Conteggio di Indirizzo totale		120
Somma di Superficie totale		144.594
Media di Superficie totale		1.205
Media di Canone totale		253

**Si precisa che i canoni medi risultanti nella tabella in alto si riferiscono solo ai contratti analizzati e non rappresentano necessariamente i valori medi dei canoni di zona.*

Nota: nel corso dei trimestri, fino a chiusura anno, il take-up trimestrale può subire lievi oscillazioni, in funzione dell'attribuzione delle transazioni ai vari trimestri.

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2017

Ufficio Studi
Gabetti Property Solutions

Contatti:

Francesca Fantuzzi – Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Giulia Sanna – Analista Junior
gsanna@gabetti.it

Gabetti Property Solutions Agency

Luca Blasi Toccacelli
Direttore Generale Divisione Agency

Raimondo Massimo Cogotti
Responsabile Office Italia
rcogotti@gabetti.it
+39 02 775 5208

Marco Fusari
Direttore filiale Roma
mfusari@gabetti.it
+39 06 85 191